

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -6), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (長谷川 由紀), 不動産鑑定士 (印), 宝塚 -6

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (117,000 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成29年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成29年 1月11日), (6)路線価 (路線価又は倍率), (2)実地調査日 (平成28年12月 6日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (宝塚市安倉北2丁目1917番2), (2)近隣地域 (東 60m, 西 40m, 南 30m, 北 40m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の個別的要因 (方位 二方路 台形), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 117,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、JR福知山線及び阪急宝塚・今津線沿線), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [宝塚 -20], 前年代表標準地等の価格 [149,000 円 / ㎡], 標準化補正 (100.0), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の規準価格 (117,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 +4.0, 交通・接近 +3.0, 環境 +19.0, 行政 0.0, その他 0.0)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -6), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (海野 雅由), 不動産鑑定士 (印), 宝塚 -6

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (11,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成29年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成29年 1月13日), (6)路線価 (路線価又は倍率), (2)実地調査日 (平成28年12月20日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (宝塚市安倉北2丁目1917番2), (2)近隣地域 (東 60m, 西 40m, 南 30m, 北 40m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の個別的要因 (方位 台形 二方路), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 115,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は主にJR福知山線及び阪急今津線・宝塚線沿線の住宅地域), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [宝塚 -20], 前年代表標準地等の価格 [149,000 円 / ㎡], 標準化補正 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 +4.0, 交通・接近 +3.0, 環境 +21.0, 行政 0.0, その他 0.0)